Bijlage
Notitie TOELICHTING WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN
'Montfort Zuid' te Montfort, gemeente Roerdalen

Wij, de gemeente Roerdalen, hebben het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op een of meerdere percelen waar u eigenaar dan wel gerechtigde van bent. In deze notitie wordt uitgelegd wat het voorkeursrecht voor u betekent. Deze toelichting is een globale weergave van de formele brief die u heeft ontvangen. Er kunnen geen rechten aan deze notitie worden ontleend. Voor zover er verschillen zitten tussen de formele brief en deze notitie gaat de inhoud van de formele brief voor.

Wat is het gevolg van het gemeentelijk voorkeursrecht voor u?
Wanneer u als eigenaar of gerechtigde van plan bent één of meerdere percelen te verkopen, bent u als gevolg van het voorkeursrecht verplicht om dit eerst aan onze gemeente aan te bieden. De (voorlopige) aanwijzing tot het vestigen van een voorkeursrecht betekent niet dat u op dit moment verplicht bent om uw perceel aan ons te verkopen. Bent u niet van plan uw perceel/percelen te verkopen? Dan verandert er voor uw situatie niets.

Waarom hebben wij het voorkeursrecht gevestigd?
De gemeente wil haar verantwoordelijkheid nemen in de energietransitie. Het duurzaam opwekken van energie met behulp van zonneparken en windmolens zien we daarbij als mogelijkheden. Voor zonnevelden hebben we eerder gebieden aangewezen waar initiatiefnemers zich kunnen melden bij de gemeente. Voor windenergie willen we zeer nauwkeurig te werk gaan en hebben we eerst onderzocht welke potenties er in de gemeente liggen qua locaties. Uit dat onderzoek komt Montfort Zuid als mogelijke locatie. Als gemeente vinden we het belangrijk om regie op het verdere onderzoek te houden. We willen lokaal eigendom bereiken en een goede landschappelijke inpassing. We denken dat dit het beste lukt wanneer wij als gemeente in ieder geval in deze fase de regie nemen. Als de locatie als onderzoeksgebied bekend wordt, zou dit ontwikkelaars de mogelijkheid bieden gronden aan te kopen en daarmee de regie op de ontwikkeling en de kwaliteit over te nemen. Dat willen we niet en dat voorkomen we met de Wvg.

Door het vestigen van een voorkeursrecht is een eigenaar namelijk verplicht om de grond in geval van verkoop eerst bij ons als gemeente te koop aan te bieden. De wet voorkomt dat grondeigenaren en projectontwikkelaars speculeren in de aanloop naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In onze gemeente is een aantal gebieden aangewezen die in aanmerking komen voor het opwekken van duurzame energie met wind. Eén van deze gebieden is gelegen in Montfort Zuid. Om de opwekking van nieuwe energie zeker te stellen én om in alle rust en openheid de mogelijkheden van een energielandgoed te onderzoeken, passen wij het voorkeursrecht toe. Zo kunnen we de haalbaarheid in kaart brengen.

Hoe gaat het toepassen van de wet in z'n werk?
1) Het college van burgemeester en wethouders wijst gronden voorlopig aan
   Deze aanwijzing blijft drie maanden geldig. Als u uw grond wilt verkopen, bent u vanaf nu verplicht om uw grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Tegen het besluit van burgemeester en wethouders staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep open. Daartoe kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, vanaf de bekendmaking van dit besluit in het Gemeenteblad, een bezwaarschrift indienen. Het bezwaar schort de werking van het besluit niet op.
2) Voorstel college aan de gemeenteraad
   Gelijktijdig met het besluit gronden voorlopig aan te wijzen, heeft het college het besluit genomen de gemeenteraad voor te stellen deze gronden eveneens aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is.

3) Besluit gemeenteraad
   De gemeenteraad beslist of het voorkeursrecht daadwerkelijk op uw grond(en) wordt gevestigd. Dat besluit geldt voor een periode van drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie is vastgesteld. Het besluit van de gemeenteraad wordt in het Gemeenteblad gepubliceerd. Tegen het besluit van de gemeenteraad staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep open. Daartoe kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, vanaf de bekendmaking van dit besluit in het Gemeenteblad, een bezwaarschrift indienen. Als u al bezwaar heeft gemaakt tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders, hoeft u nu niet opnieuw bezwaar te maken. Uw bezwaar tegen het besluit van het college wordt gezien als een bezwaar mede tegen het raadsbesluit.

Wat moet ik doen als ik mijn grond wil verkopen?
Als u uw perceel of percelen wilt verkopen, meldt dit dan schriftelijk bij onze gemeente met de gegevens van het Kadaster en de oppervlakte(n) van uw perceel/percelen. Het kan zijn dat uw perceel deel uitmaakt van een samenhangend geheel (complex) van percelen. Wilt u dit hele complex verkopen, vermeldt dit dan in uw opgave aan ons. Geeft u dan ook aan dat wij uw hele complex van percelen in ons besluit meenemen.

Is het perceel een onderdeel van een bedrijf of onderneming? En wilt u het bedrijf of onderneming verkopen? Vermeldt dit dan in uw opgave aan ons. Geeft u dan ook aan dat wij het bedrijf of de onderneming in ons besluit meenemen.

Is uw aanbod aan ons méér dan het perceel of percelen van onze aanwijzing en oefenen wij ons voorkeursrecht niet uit? Dan heeft u drie jaar de vrijheid om het door u aan ons aangeboden perceel of percelen aan een derde te verkopen.

Splitst u (na onze afwijzing) uw complex van percelen? En wilt u dit (in delen) verkopen aan derden? Dan blijft u verplicht het perceel, dat onder het voorkeursrecht valt, eerst aan ons te koop aan te bieden. Meldt dit dan schriftelijk bij onze gemeente met de gegevens van het Kadaster en de oppervlakte(n) van uw perceel/percelen. Voor percelen die niet onder het voorkeursrecht vallen, geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde verkopen.

De notaris die een akte passeert[1], onderzoekt vooraf of op het perceel of de percelen een voorkeursrecht ligt. In dat geval verleent de notaris geen medewerking aan de verkoop van het perceel of percelen aan een derde.

Gaan wij op uw aanbod in?
Dan nemen wij een positief beginselbesluit tot aankoop. Wij nemen binnen zes weken een beslissing over uw aanbod. Hiermee gaat de ‘onderhandelingsfase’ in. We proberen dan samen tot overeenstemming te komen over de prijs van uw perceel/percelen. Halen wij deze termijn niet? Of laten we binnen zes weken weten dat we geen interesse hebben (negatief beginselbesluit)? Dan mag u in een periode van drie jaar daarna uw aangeboden perceel/percelen aan een derde verkopen.

Oordeel van de rechter over de prijs
Verlopen de onderhandelingen naar uw mening te traag? Of blijft de prijs een struikelblok? Dan kunt u ons vragen om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel te geven over de prijs. De rechtbank geeft hierover dan binnen zes maanden een uitspraak.

[1] In de zin van artikel 1 Wvg

Aankoopverplichting
Binnen drie maanden na de uitspraak van de rechtbank is de overdracht van uw zaak aan ons voor de prijs die de rechter heeft bepaald. Als u nog steeds aan ons wenst te verkopen, moet u schriftelijk de wens hiertoe te kennen geven.

Aantekenen
Omdat het belangrijk is dat we ons houden aan alle termijnen, versturen we alle stukken aangetekend. Alle schriftelijke stukken die tussen u en ons wisselen, versturen u en wij aangetekend.

Kadaster
Sinds 1 januari 2021 registreren we (de voorlopige aanwijzing tot) het vestigen van een voorkeursrecht in de Basisregistratie van het Kadaster. Alle informatie hierover kunt u (online) aanvragen bij het Kadaster.

Bezwaarschrift en voorlopige voorziening
Bent u het niet eens met ons collegebesluit? Dan kunt u schriftelijk een bezwaarschrift indienen. Doe dit binnen zes weken na dagtekening van het Gemeenteblad waarin het besluit tot voorlopige aanwijzing staat. Dit is de wettelijke termijn. Daarna kunnen wij uw bezwaarschrift niet meer behandelen.

Stuur uw bezwaarschrift naar: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen, Postbus 6099, 6077 ZH St. Odiliënberg.
In uw bezwaarschrift staat in ieder geval:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt;
- de datum en uw handtekening.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.
U kunt daarnaast ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, afdeling Bestuursrecht, voorlopige voorzieningen, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. U kunt alleen een verzoek indienen, als u binnen de termijn van zes weken uw bezwaarschrift heeft ingediend. Als de gemeenteraad ons besluit overneemt in een raadsbesluit, kunt u ook tegen het raadsbesluit een bezwaarschrift indienen.

Kiest u er toch voor om nu bezwaar te maken tegen ons besluit, en dit besluit vervalt omdat het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking treedt, dan beschouwen we dat ook als een bezwaarschrift tegen het raadsbesluit.[2] U kunt daarom ook wachten met het maken van bezwaar totdat de gemeenteraad het besluit neemt.

Extra informatie
Voor een uitgebreid overzicht van veel gestelde vragen en antwoorden kunt u ook terecht op www.samendoensamenduurzaam.nl/windmolens

[2] Artikel 6 lid 3 Wvg (deze regeling wil voorkomen, dat u twee keer bezwaar moet maken).